

РЕШЕНИЕ

№ 2186

гр. София, 02.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 05.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **11509** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на „АПК КОМУНА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №СОА23-РД40-164/11.10.2023г. на кмета на Столична община (СО). С оспорвания административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОбС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.2819.3130 (незастроен) с площ 120 кв.м., съгласно Скица – проект за изменение на Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2819.2927 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия картография и кадастър (АГКК), попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О. – улица, свързваща се с [улица], от о.т. 39 – о.т. 63 – о.т. 66 до о.т.67 и от о.т. 66 – о.т.70 до о.т.71 при кв.1, 2, 17, 18, 19 и 20, местността „С. парк – гробищен парк „Бакърена фабрика““, съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „ж.к. С. парк – Гробищен парк „Бакърена фабрика““, одобрен с Решение №350 по Протокол №40/21.05.2009г. на Столичния общински съвет (СОС), предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорвания административен акт, В ЧАСТТА на определения размер на парично обезщетение за отчуждавания незастроен проектен имот с идентификатор 68134.2819.3130. По същество поддържа,

че дадената от административния орган оценка не съответства на изискването за равностойно парично обезщетение, установено в ЗОБС. Чрез процесуалния си представител адв. К. Д. моли съда да измени административния акт, В ЧАСТТА на определения размер на парично обезщетение за отчуждавания имот и да определи нов размер на равностойно обезщетение, съгласно приетото по делото заключение на съдебно-техническата и оценителна експертиза (СТОЕ). Претендира да му бъдат възстановени сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък. Ответникът – КМЕТ на Столична община, оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №43338/01.12.2023г. и чрез процесуалния си представител юрк. Т. Л. поддържа, че Заповед №СОА23-РД40-164/11.10.2023г. е законосъобразен административен акт, включително в частта за определения размер на паричното обезщетение. Моли съда да потвърди определения от административния орган размер на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот. Претендира за разноски. Възражава срещу присъждането на разноски за адвокатско възнаграждение на жалбоподателя.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

Не е спорно между страните, че жалбоподателят „АПК Комуна“ ЕООД е собственик на ПИ с идентификатор 68134.2819.2927 от КККР, реална част от който е и отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.2819.3130. Това обстоятелство се установява и от записа в КР, видно от приетото по делото копие от КК с данни от Кадастралния регистър на недвижимите имоти за ПИ с идентификатор 68134.2819.2927 и Скица – проект №15-633429/12.06.2023г.

С писмо изх. №СОА23-ГР94-3651/11.07.2023г. кметът на СО е възложила на М. Р., в качеството ѝ на независим лицензиран оценител, да определи размер на равностойно парично обезщетение за изрично и изчерпателно посочените имоти сред които и този с проектен идентификатор 68134.2819.3130, попадащи в обхвата на обект – публична общинска собственост: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О. – улица, свързваща се с [улица], от о.т. 39 – о.т. 63 – о.т. 66 до о.т.67 и от о.т. 66 – о.т.70 до о.т.71 при кв.1, 2, 17, 18, 19 и 20, местността „С. парк – гробищен парк „Бакърена фабрика““, съгласно влязъл в сила ПУП.

От приетия по делото Доклад от 14.08.2023г. се установява, че размерът обезщетението за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.2819.3130 е определен по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС – въз основа на един пазарен аналог: Договор от 01.08.2022г. за прехвърляне на собственост по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Според заключението на оценителната експертиза равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с площ 120 кв.м. е 7366.80 (седем хиляди триста шестдесет и шест и 0.80) лева или 61.39 (шестдесет и един и 0.39) лева на квадратен метър.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС кметът на СО е издала оспорената Заповед №СОА23-РД40-164/11.10.2023г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета СТОЕ. Заключениеето на вещото лице инж. С. К. не е оспорено от страните и въз основа на него съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Първият регулационен план за района, в който попада имотът на жалбоподателя с идентификатор 68134.2819.2927, е одобрен със Заповед №389 от 20.09.1982г. С този плана е одобрена само уличната

регулация. Имотът, част от който е отчуждаваният, не е бил нанесен в кадастралната основа на плана. Според предвижданията на регулационния план площта на процесния имот попада в отреждане за улица. Планът не е приложен.; 2) Следващият регулационен план за територията е одобрен със Заповед РД-09-50-43/04.03.1996г. ПИ с идентификатор 68134.2819.2927 не е бил нанесен като самостоятелен в кадастралната основа и на този регулационен план, а е представлявал западната част от ПИ с пл. №881 и е попадал в обхвата на терен, отреден за ж.п. ареал. Този план също не е приложен.; 3) Със Заповед РД-09-50-141/22.3.2001г. е одобрено частично изменение на регулационния план на м. „Гробищен парк – Бакърена фабрика“, [жк], в частта на разпределител север – юг от о.т. 284 до о.т. 145. В кадастралната основа на плана имотът на жалбоподателя не е бил нанесен като самостоятелен имот, а е представлявал западната част на имот с пл. №881, без промяна в отреждането за ж.п. ареал.; 4) Действащият план за регулация и застрояване за процесната територия - м. „С. парк – гробищен парк Бакърена фабрика“ е одобрен с Решение №350 от 21.05.2009г. на СОС. В кадастралната основа на този регулационен план имотът на жалбоподателя е нанесен като самостоятелен имот с пл. №881, получен след разделяне на стария имот пл. №881 на две части: ПИ пл. №881 и ПИ пл. №1099. Според предвиждането на този план имот пл. №881 попада със североизточната си част в кв.18, който е с предвидено застрояване, средната част на имота, представляваща процесния имот с проектен идентификатор 68134.2819.3130 попада в отреждане за улица, а югозападната му част попада в отреждане за ж.п. гара и ж.п. ареал.; 5) Кадастралната карта и кадастралният регистър за територията са одобрени със Заповед РД-18-39/ 20.07.2011г. На нея имот пл. №881 е разделен на две части: южна - частта, попадаща в ж.п. ареал по действащия ПУП, нанесена като ПИ с идентификатор 68134.2819.2926 и северна, част от която е процесният проектен имот, с идентификатор 68134.2819.2927.; 6) Съгласно Общия устройствен план на [населено място] (ОУП), одобрен с Решение на Министерски съвет (МС) от 16.12.2009г., собственият на жалбоподателя имот – част от който е предмет на отчуждаването, попада в две устройствени зони: а) Оз2 - Зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в околградския район с плътност на застрояване до 20% (т.17 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на СО) и б) Тти – терени за транспортна инфраструктура (т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО), без параметри на застрояване.; 7) Отчуждаваният имот се намира в пета ценова зона по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ).

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС.

Подадена е от активно легитимирано лице – адресат на акта, в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.27, ал.1 ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №СОА23-РД40-164/11.10.2023г. е издадена от компетентен административен

орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила, установени в чл.22, ал.3 и чл.25, ал.1 ЗОБС. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Оспорваната Заповед е издадена при наличие на материалноправните предпоставки за принудително отчуждаване на недвижим имот – частна собственост, регламентирани в чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОБС. Съгласно тези разпоредби имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително при едновременно наличие на следните условия: а) чрез отчуждаването да се задоволява общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин; б) отчуждаването да е основано на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект - публична общинска собственост или на одобрен ПУП, предвиждащ изграждане на обект от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение; в) имотът или част от него – обект на отчуждаване, да е засегнат непосредствено от предвиденото строителство или да е станал негоден за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност.

В случая е безспорно установено с приетата СТЕ, че отчуждаваната част от имота на жалбоподателя с площ 120 кв.м. (ПИ с проектен идентификатор 68134.2819.3130) попада в улична регулация и в обхвата на обект: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О. – улица, свързваща се с [улица], от о.т. 39 – о.т. 63 – о.т. 66 до о.т.67 и от о.т. 66 – о.т.70 до о.т.71 при кв.1, 2, 17, 18, 19 и 20, местността „С. парк – гробищен парк „Бакърена фабрика““, съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен Решение №350/21.05.2009г. на СОС. Експертизата е установила, че оставащата част от имота, с площ 417 кв.м., отговаря на изискванията на ЗУТ за обособяване на самостоятелен урегулиран поземлен имот (УПИ). Няма спор и по това, че обектът за който се извършва отчуждаването е публична общинска собственост.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС размерът на равностойно парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план, като в урбанизираните територии или в отделни поземлени имоти извън тях, може да бъде: за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други (чл.8, т.1 ЗУТ). Според регламента на чл.22, ал.7 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди

одобряването на подробния устройствен план по [чл.21, ал.1](#), които не са били отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост.

Безспорно установено е със СТОЕ, че имотът за който жалбоподателят се легитимира като собственик, не е съществувал самостоятелно в настоящите си граници до влизане в сила на действащия регулационен план, в чиято кадастрална основа е бил попълнен с пл. №881. Установено е също от експертната, че според всички предходни отредения имотът е попадал в територия за изграждане на обекти публична държавна/общинска собственост - за ж.п. гара и ж.п. ареал. Няма спор по това, че тези мероприятия не са били реализирани. Следователно по отношение на този имот е приложима нормата на чл.22, ал.8 ЗОБС, според която размерът на равностойно парично обезщетение за ПИ, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

В случая е установено с приетата СТОЕ, че преди 2009г., когато е одобрен действащия ПУП, имотът на жалбоподателя с идентификатор 68134.2819.2927 е представлявал западната част от имот пл. №881, която част попада в обхвата на терен отреден за ж.п. ареал, съгласно предходен ПУП, одобрен със Заповед №РД-09-50-43/1996г. на главния архитект на С. и частично изменение на регулационния план на м. „Гробищен парк – бакърена фабрика“, одобрено със Заповед №РД-09-50-141/22.03.2001г. на главния архитект на СО. При това съдът приема, че конкретното предназначение на отчуждавания имот, което последният е имал преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 ЗОБС е „за терени за транспортна инфраструктура“, респективно „терени за инфраструктура на ж.п. транспорта“ (т.25, т.26 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО) - без параметри на застрояване и именно въз основа на него следва да бъде определен размерът на равностойно парично обезщетение.

При това и в съответствие с чл.22, ал.5 ЗОБС като пазарни аналози следва да бъдат вземани предвид възмездни сделки с имоти със сходни характеристики по смисъла на определението, дадено в §1, т.2 ДР ЗОБС, които са в урбанизирана територия и чието конкретно предназначение е за „терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) или за „терени за инфраструктура на ж.п. транспорта“ (Тжп) или които според предвижданията на ОУП попадат в територия с отредяване, идентично с това на процесния имот – устройствена зона Тти – терени за транспортна инфраструктура, без параметри на застрояване или в друга устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване по смисъла на определението, дадено в §1, т.8 ДР ЗОБС. Съгласно тази разпоредба "Имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

Пазарни цени на имоти със сходни характеристики са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба,

замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота (§1, т.2 от Допълнителните разпоредби). Определение за “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” е дадено в т.3 на §1 ДР и за урбанизираните територии това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

При това настоящият решаващ състав приема, че в случая характеристики на пазарен аналог по смисъла на чл.22, ал.5 ЗОБС във вр. с §1, т.2 и т.3 ДР, имат сделките с имоти, описани в т.1 и т.3 от Таблица 1 и Таблица 2 от заключението на приетата СТОЕ: 1) Договор за прехвърляне на собственост по реда на Закона за устройство на територията, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №57333/02.08.2022г. като Акт №82, том СХLIX, дело №43702/2022г., в частта за ПИ с проектен идентификатор 68134.1352.2076 и площ 248 кв.м. и 2) Нотариален акт (НА) за покупко – продажба на недвижим имот №140/29.05.2023г., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №35540/29.05.2023г. като Акт №136, том L., дело №26865/2023г., в частта за имот с идентификатор 68134.1502.3011 с площ 2844 кв.м., с начин на трайно ползване „за второстепенна улица“. Според заключението на вещното лице сравнителните имоти попадат в територии, отредени с ОУП за Смф (смесена многофункционална зона) или Смф, Пмс (зона за средни и малки производства и занаятчийски услуги) и Тти, като с действащите ПУП имотите изцяло попадат в отреждане за улица – без параметри на застрояване. Експертизата е установила, че имотите от пазарните аналози се намират в същата ценова зона като отчуждавания и следователно отговарят на изискването да се намират в близост до отчуждавания имот по смисъла на определението, дадено в §1, т.3 ДР ЗОБС.

Съдът не възприема заключението на СТОЕ, че условие за пазарен аналог изпълнява и сделката, описана в т.2 от Таблицы 1 и 2: НА за покупко-продажба №154/12.12.2022г., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №94538/12.12.2022г. като Акт №135, том ССХХVІІІ, дело №2701/2022г. Макар според предвижданията на ПУП имотът да е отреден „За озеленяване“, без параметри на застрояване, според ОУП на С. имотът попада в устройствена зона Пс – Смесена производствена зона, т.20 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО. При това параметрите на застрояване за тази устройствена зона: макс. плътност 55%, макс. $K_{\text{инт}}$ 1.5, мин. озеленена площ 30%, далеч надхвърлят параметрите на застрояване за устройствената зона Оз2, в която преобладаващо попада имотът на жалбоподателя с идентификатор 68134.2819.2927, част от който е отчуждавания: макс. плътност 20%, макс. $K_{\text{инт}}$ 0.8, мин. озеленена площ 60%. При това имотът не отговаря на изискването да се намира в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване по смисъла на определението, дадено в §1, т.8 ДР ЗОБС. Идентични са изводите и по отношение на имотите, описани в НА за покупко-продажба на недвижими имоти №197/17.03.2023г., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №16865/17.03.2023г. като Акт №62, том XL, дело

№12256/2023г., които съдът не възприема като годни пазарни аналози. По отношение на този НА следва да се отбележи и обстоятелството, че за двата имота е уговорена обща цена.

По изложените доводи съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.2819.3130, с площ 120 кв.м., определен въз основа на двете сделки, изпълняващи условията за пазарен аналог е в размер на 5293 (пет хиляди двеста деветдесет и три) лева или 44.11 лева/кв.м.

Предвид общия принцип на правото да не се влошава положението на жалбоподателя, установен в чл.271, ал.1 ГПК, приложим на основание чл.144 АПК, съдът не може да намали определения с оспорвания акт размер на равностойно парично обезщетение.

По изложените доводи настоящият решаващ състав приема, в оспорваната й част, Заповед №СОА23-РД40-164/11.10.2023г. е законосъобразен административен акт и като такъв не подлежи на отмяна.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.4 АПК на ответника се дължат разноски. Съгласно приложимата норма на чл.78, ал.8 от Гражданския процесуален кодекс в полза на юридически лица или еднолични търговци се присъжда и възнаграждение в размер, определен от съда, ако те са били защитавани от юрисконсулт. В настоящия случай ответникът е бил представляван от юрисконсулт, като съдът в съответствие с фактическата и правна сложност на делото и на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ във вр. с чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, определя размер на възнаграждението – 100 (сто) лева.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.27, ал.6 ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „АПК КОМУНА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №СОА23-РД40-164/11.10.2023г. на кмета на Столична община

ОСЪЖДА „АПК Комуна“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], сумата 100 (сто) лева - разноски по адм. дело №11509/2023г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова